

Plan Local d'Urbanisme

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR

JUILLET 2011

FRANCE

LANGUEDOC
ROUSSILLON

HERAULT

COMMUNAUTE
DE COMMUNES
VALLÉE DE L'HERAULT

COMMUNE DE ST-
ANDRE-DE-SANGONIS

Révision approuvée par DCM le 06.07.2006

1ère révision simplifiée approuvée par DCM le 19.10.2010

2ème Révision simplifiée

- PROJET D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DU PEYROU -

approuvée par DCM le.....

SOMMAIRE

L'OBJET ET LA PORTEE DES «ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR.....3

- L'objet des orientations d'aménagement par secteur
- La portée des orientations d'aménagement par secteur
- L'articulation des orientations d'aménagement par secteur avec les autres pièces du P.L.U

LE PROJET D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DU PEYROU.....4

L'OBJET ET LA PORTEE DES «ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR»

L'OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR

Ce document intitulé «Les orientations d'aménagement par secteurs» constitue une pièce facultative du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Ce document comporte des orientations relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Il peut en outre prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. (Article L.123-1 du Code de l'urbanisme).

LA PORTEE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR

L'article L.123-5 du Code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les travaux et les opérations d'aménagement et les orientations par secteur.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisées dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues mais doivent contribuer à leur mise en oeuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

L'ARTICULATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR AVEC LES AUTRES PIECES DU P.L.U.

Articulation avec le P.A.D.D. :

Ces orientations d'aménagement sont établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, qui définit les orientations générales pour la commune.

Articulation avec la règle d'urbanisme :

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement et les pièces graphiques.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en terme de compatibilité avec les orientations par secteur et en terme de conformité avec les dispositions réglementaires.

La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur. Cette cohérence s'exprime au travers du zonage et de la règle écrite.

LA MISE EN OEUVRE DES DISPOSITIONS DU P.L.U. DANS LES SECTEURS D'ORIENTATION

Pour chacun des secteurs concernés, le document d'orientations définit les principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue (articulations des espaces publics, ordonnancement des constructions, équipements...).

La règle d'urbanisme définit le cadre dans lequel les constructions doivent s'inscrire et être conçues.

Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et conformément au règlement du P.L.U.

Un permis de construire pourrait être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

LE PROJET D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DU PEYROU

Le secteur du Peyrou concerné par des orientations d'aménagement représente une surface d'environ 20,5 ha. Il est inclus en grande partie dans la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) Sud et correspond essentiellement à la zone AUa et une petite partie de la zone N, qui «coupe» la zone AUa, du PLU.

UNE URBANISATION EN DEUX TEMPS :

La zone AUa est découpée en deux secteurs :

- le secteur AUa1, qui correspond à la phase 1 et sera urbanisé en priorité,
- le secteur AUa2, qui correspond à la phase 2 et qui sera réalisée après l'aménagement de la phase 1.

UNE URBANISATION SOUS LA FORME D'OPERATIONS D'ENSEMBLE.

Le secteur AUa1 sera urbanisé dans le cadre d'une opération d'ensemble. Seuls quelques «délaisés» (à la marge de ce secteur) pourront déroger à cette condition.

Le secteur AUa2, qui est composé de trois «macro-secteurs» sera urbanisé également dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'ensemble. Chaque macro-secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble dans sa globalité

LA TRAME VIAIRE

Le futur quartier sera inséré dans le tissu urbain existant et s'inscrira dans le schéma viaire existant ou programmé, notamment le principe d'une circulade (voie de première ceinture de la commune) (cf. Schéma général du réseau viaire).

Le futur quartier, et plus précisément le secteur AUa1 (phase1), sera donc traversé par un tronçon de la circulade (emplacements réservés (ER) n°18 et 9a) depuis le carrefour giratoire de la RN109 jusqu'à l'ancien chemin de St-andré-de Sangonis à St-Pierre-de-Granoupiac (ER n°13).

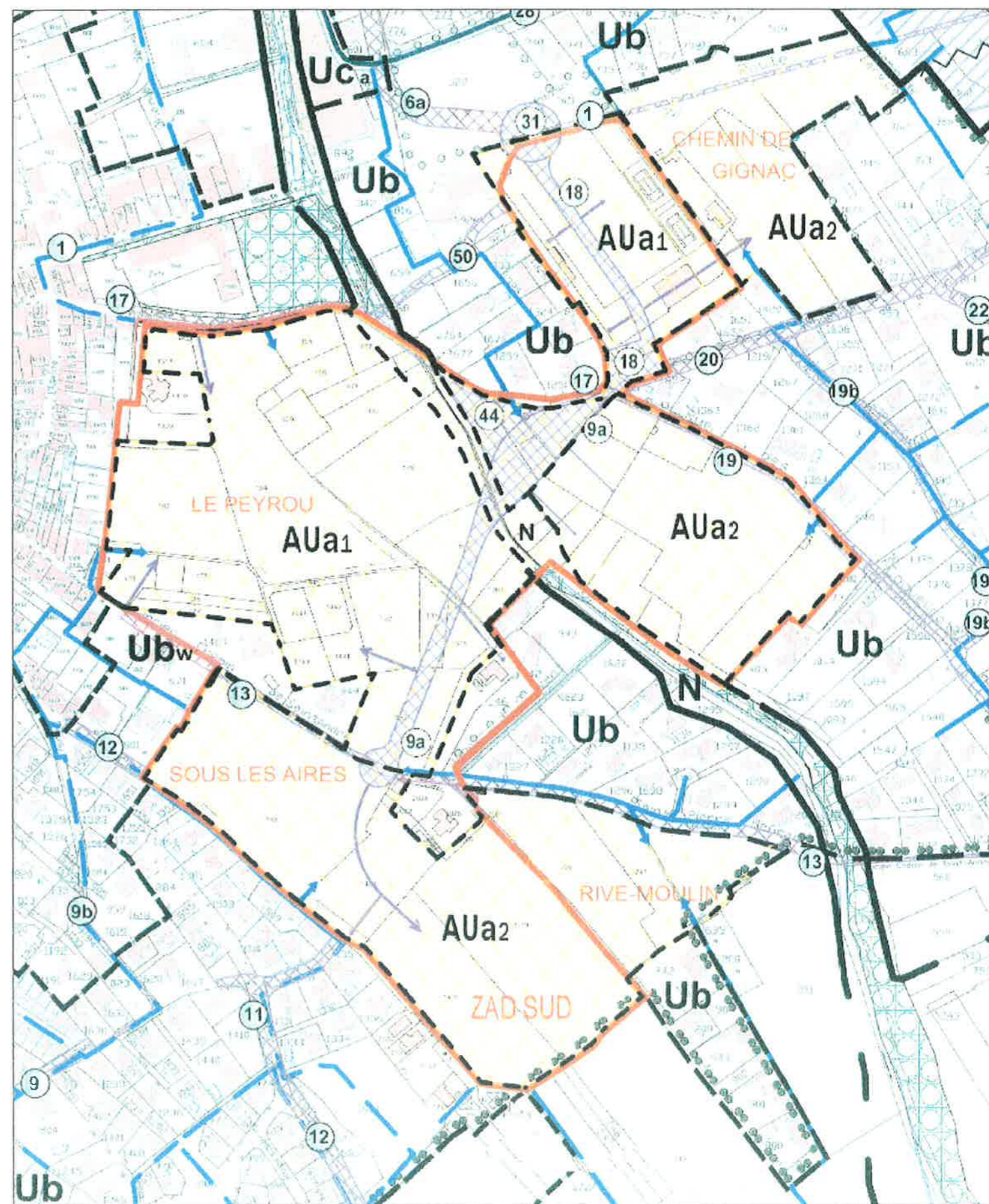
Ce tronçon devra se raccorder ensuite à la circulade existante plus au Sud afin d'assurer le bouclage (piquages en attente de la réalisation de la phase 2 (secteur AUa2))

Un certain nombre d'accès seront réalisés à partir de ce tronçon pour desservir les différents secteurs du nouveau quartier (→) notamment vers le secteur AUa2

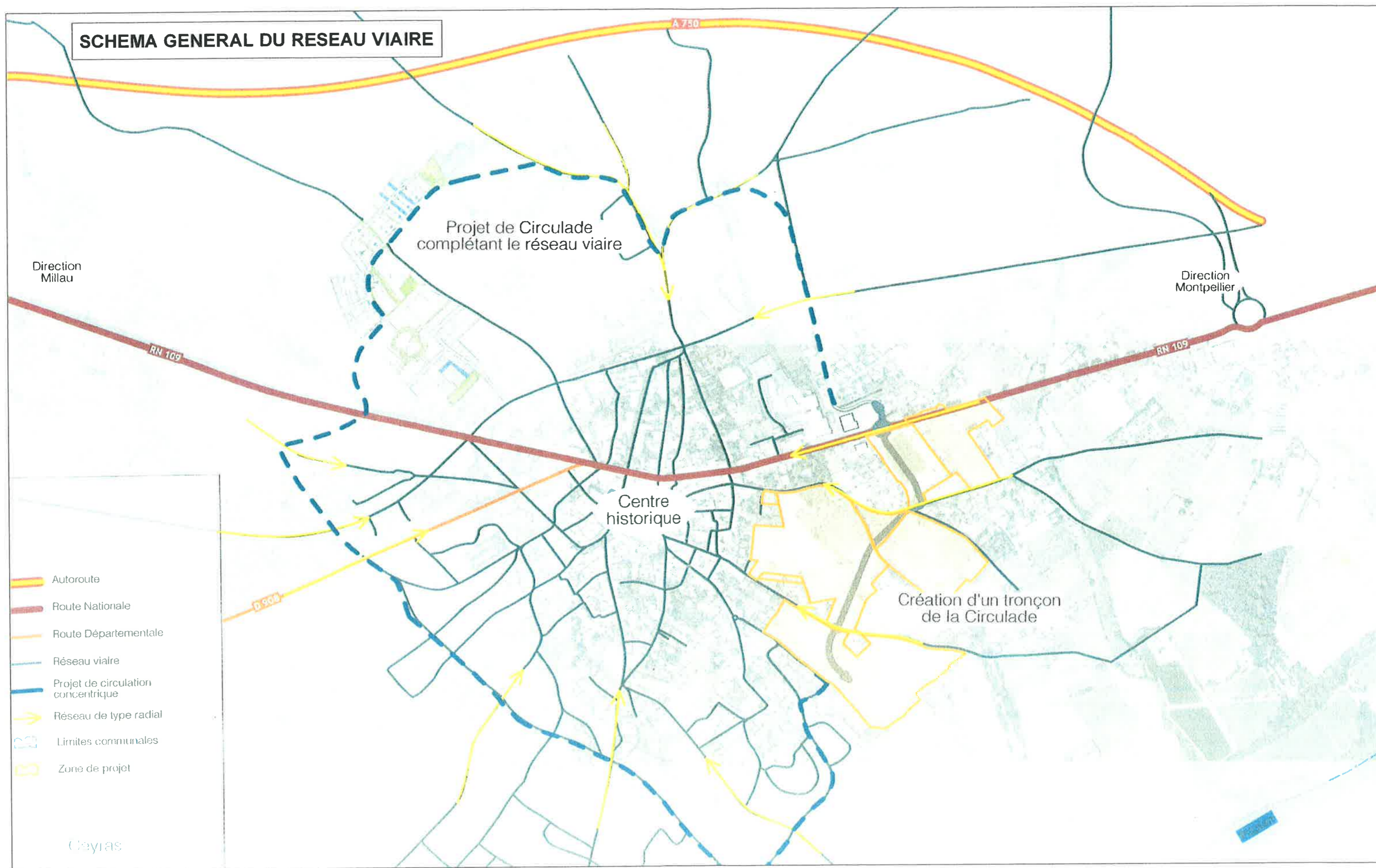
Un bouclage des voiries doit être réalisé au sein du quartier pour permettre une perméabilité au travers du parcellaire privé et le maillage des principaux réseaux d'infrastructure : eau potable, eaux usées, hydraulique, électricité.

Le projet doit permettre de créer une nouvelle entrée de ville avec une véritable façade urbaine le long de l'avenue de Montpellier et la valorisation de la rue de la République et de celle du Couvent.

Secteur concerné par des orientations d'aménagement



SCHEMA GENERAL DU RESEAU VIAIRE



LA TRAME VERTE ET TRAME BLEUE

• La trame verte s'appuie sur plusieurs points forts caractéristiques du site :

- l'entrée par la RN109, avec les alignements d'arbres existants,
- la trame verte du ruisseau de Lagarel :
Il faut assurer la continuité paysagère (coulée verte) de la ripisylve du Lagarel.
Une zone tampon «verte» sur la partie Sud/Ouest du cours d'eau doit permettre de renforcer et de valoriser les abords du ruisseau de Lagarel.
- les espaces verts au sein du projet reposant sur le principe de coulées vertes et de plantations d'alignement.

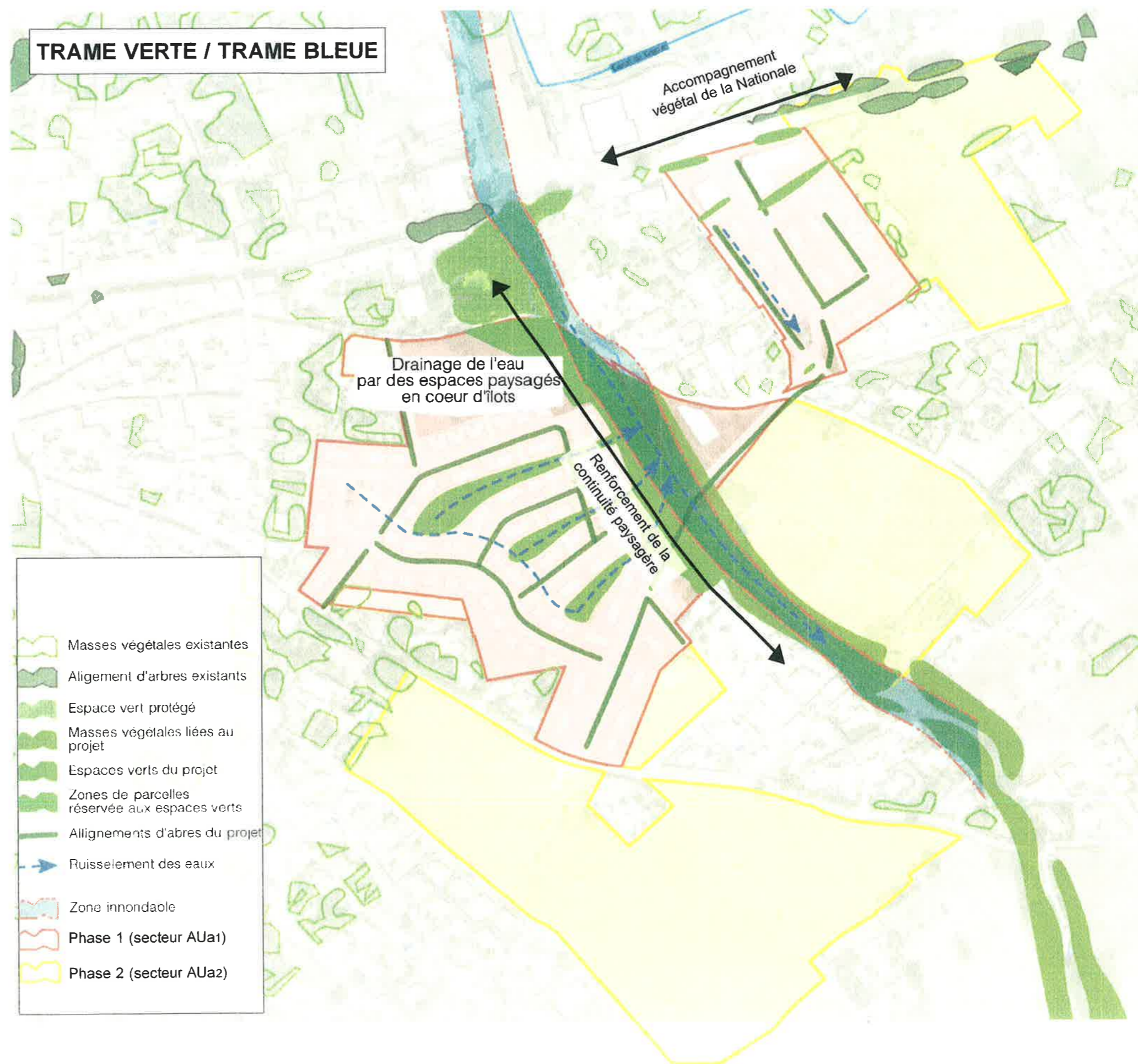
• La trame bleue correspond, d'une part, à la zone inondable, qui reste inconstructible, et d'autre par, au réseau pluvial qui accompagne notamment les espaces verts du projet.
L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'opérations d'ensemble soumises à la loi sur l'eau. Par conséquent, les projet devront prendre en compte l'impact de l'urbanisation sur le ruissellement pluvial et mettre en place les moyens nécessaires de rétention à l'échelle de chaque opération.

LE PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS

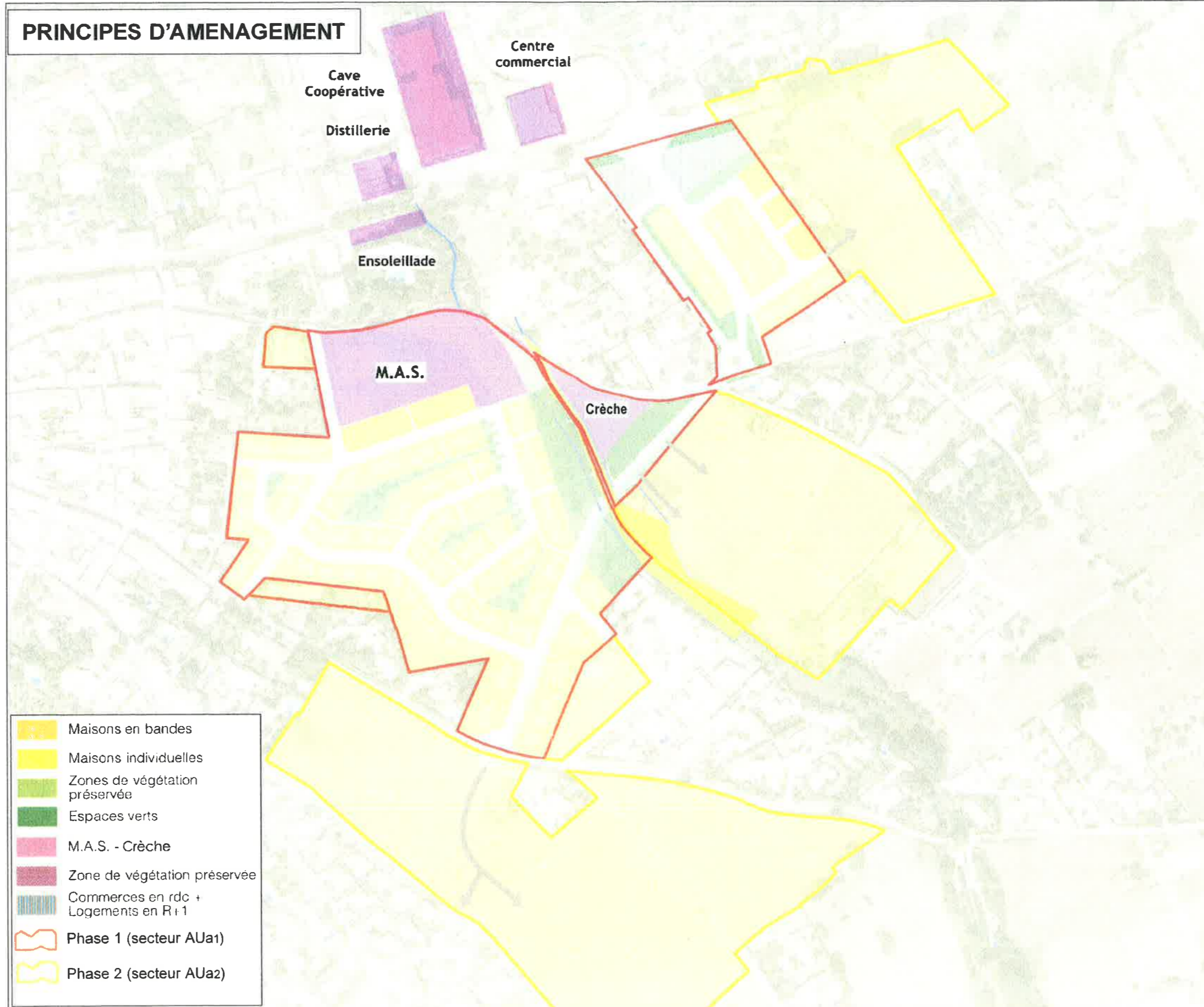
Cette organisation permet d'envisager une véritable mixité programmatique opérationnelle avec des échelles de projets et un phasage réalistes :

- la mise en oeuvre de nouveaux logements en accession à la propriété avec des « primo accédants »,
- la création de nouveaux logements sociaux (20% du nombre total de logements),
- la réalisation d'un équipement pour la petite enfance (crèche),
- La création d'une Maison d'Accueil Spécialisée (MAS),
- la réalisation d'un nouveau pôle commercial et médical

Pour chaque phase, il est fixé **une densité minimale de 20 logements à l'hectare**.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Le découpage foncier et le bâti sont reportés ici à titre indicatif. De la même manière, les différentes zones (typologie du bâti, équipements...) pourront voir leur emprise variée.